LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2008

Les mises en chantier de maisons individuelles demeurent élevées dans la ville de Charlottetown

Depuis les cinq dernières années, le marché de l'habitation de Charlottetown affiche un rendement supérieur à la moyenne. D'après les données récentes, il commence toutefois à ralentir. Le plus récent point culminant de son cycle, qui semble avoir eu lieu en 2007, a été attribuable à des prix relativement bas au départ, des taux d'intérêt exceptionnellement bas, une forte croissance de l'emploi, un bilan migratoire positif et la solide confiance des consommateurs. Cependant, vu les prix des logements existants qui se situent maintenant en moyenne à 175 000 $ dans la région de Charlottetown, les taux d'intérêt en hausse et l'affaiblissement de la confiance des consommateurs, l'activité sur le marché de l'habitation local devrait ralentir en 2008.

Figure 1

Hausse des mises en chantier à Charlottetown au premier semestre

Mises en chantier, premier semestre, de 1999 à 2008

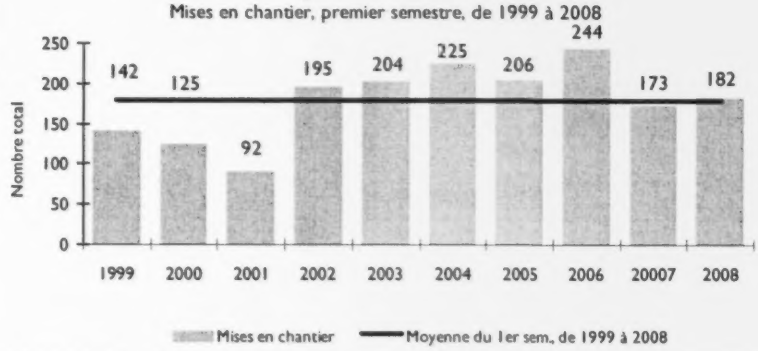


Table des matières

1 Les mises en chantier de maisons individuelles demeurent élevées dans la ville de Charlottetown

2 Les prix des habitations neuves sont toujours en hausse

3 Le prix S.I.A.® moyen a atteint un nouveau sommet au deuxième trimestre

4 Carte - Charlottetown Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableau (6 à 16)

17 Glossaire, définitions et méthodes d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

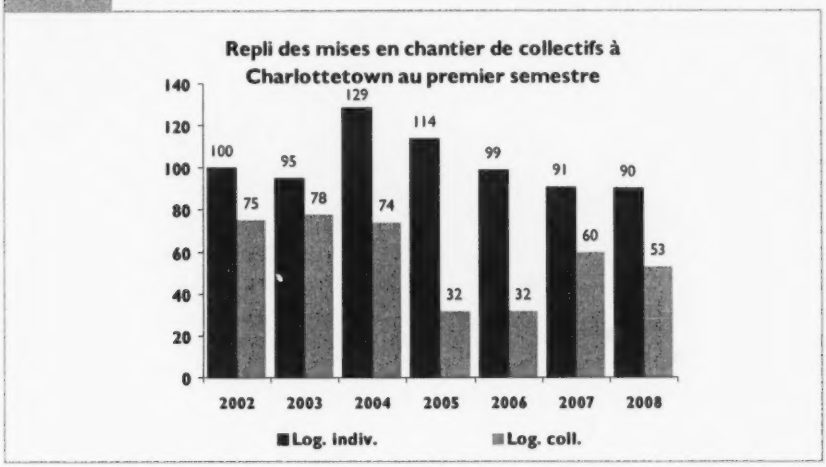
SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Le nombre total de mises en chantier d'habitations relevé à l'Île-du-Prince-Édouard a légèrement augmenté en regard de celui du deuxième trimestre de 2007 : il est monté de 234 à 241 d'une année à l'autre. Cette augmentation s'explique par le volume accru de maisons individuelles ayant été commencées dans la région de Charlottetown et les régions rurales. On a dénombré 169 mises en chantier de maisons individuelles pendant le deuxième trimestre, soit un peu plus qu'à la même période l'an dernier (158). La construction des collectifs d'habitation a pour sa part accusé un léger repli, puisque le nombre d'unités dont la construction a été entamée est passé de 76, au deuxième trimestre de 2007, à 72, un an plus tard. Le cumul annuel des mises en chantier, toutes catégories confondues, s'établissait à 306 dans la province à la fin de juin. Cette hausse modérée par rapport au total de 296 enregistré au premier semestre de 2007 est attribuable au léger accroissement d'activité observé dans le segment des maisons individuelles.

Après avoir connu un bon début d'année, le rythme de la construction résidentielle a diminué quelque peu au deuxième trimestre dans la région de Charlottetown. En effet, il s'est commencé 143 unités durant les mois de avril à juin, contre 151 à la période correspondante en 2007. Dans la catégorie des maisons individuelles, le volume d'unités dont les constructeurs ont coulé les fondations a été sensiblement le même qu'au deuxième trimestre en 2007 et s'est élevé à 90. Ce sont les mises en chantier de jumelés qui se sont le plus repliées, leur nombre

Figure 2



étant passé de 36 à 20. Dans la région de Charlottetown, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations devance de 5,2 % le niveau des six premiers mois de 2007 et se chiffre à 182. En raison de la robustesse de l'activité au premier trimestre, le nombre de maisons individuelles dont on a coulé les fondations au deuxième trimestre affiche une avance de trois unités par rapport à la même période l'an dernier. La catégorie des appartements a contribué aussi à la progression du total des mises en chantier au premier semestre : 34 unités étaient en construction, contre 24 un an auparavant.

Au 30 juin, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations à Charlottetown a atteint 107, alors qu'il se situait à 86 à pareille date en 2007. Cette hausse s'explique par le volume accru de maisons individuelles ayant été commencées au cours des six premiers mois de 2008. Durant ce semestre, on a dénombré 45 mises en chantier de maisons individuelles, contre 36 à la période correspondante en 2007.

Une progression a également été enregistrée du côté des logements collectifs, dont le nombre de mises en chantier est monté de 50 à 62. Cette progression est d'ailleurs principalement attribuable à la vigueur de la construction d'appartements. Pour sa part, la ville de Stratford a accusé un repli d'activité en regard du premier semestre de 2007 : le total de mises en chantier est passé de 49 à 38 en glissement annuel. Ce repli s'explique principalement par la moins grande quantité de jumelés commencés pendant les mois de janvier à juin 2008.

Les prix des habitations neuves sont toujours en hausse

Dans la région de Charlottetown, les prix des logements neufs ont poursuivi leur ascension au premier semestre de 2008. Si certaines augmentations de prix sont attribuables à la hausse du prix des terrains, ainsi qu'à la majoration des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux, ces facteurs n'expliquent

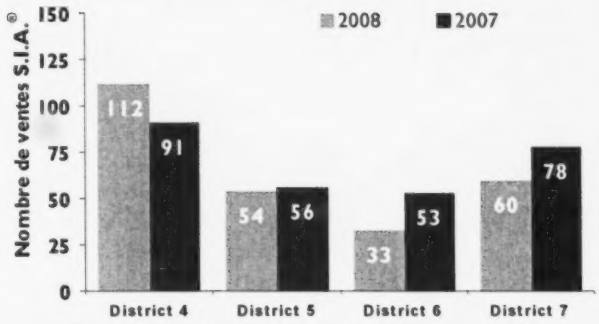
pas entièrement les poussées des prix observées depuis 2002. Ces augmentations tiennent en fait au fait que les ménages font bâtir des maisons plus spacieuses et luxueuses. Dans la région de la capitale provinciale, le prix de vente moyen des logements neufs a fait un bond impressionnant de 9 % pendant la période allant de janvier à juin 2008 et a atteint plus de 206 000 $. À Charlottetown, il a affiché une avance moins importante que celle relevée dans la région, mais il s'est tout de même alourdi de près de 4 % pour s'élever à 204 444 $. À Stratford, la hausse du prix moyen a été encore plus marquée – supérieure à 16 % – et il s'est établi à 223 590 $.

Le prix S.I.A.® moyen a atteint un nouveau sommet au deuxième trimestre

Dans la ville de Charlottetown, le volume de ventes de logements existants inscrits au S.I.A.® a été moins élevé au deuxième trimestre qu'à la même période en 2007. La baisse du nombre de transactions n'a toutefois pas été étonnante, compte tenu du niveau de logements existants ayant trouvé preneur l'an dernier. Après avoir affiché une progression relativement stable depuis 2001, le prix de revente moyen et le nombre de reventes ont atteint un point culminant à l'échelle locale en 2007. Par ailleurs, certains replis du volume de transactions observés au cours du premier semestre de 2008 sont attribuables à la rareté de logements existants de qualité dont le prix de vente est inférieur à 150 000 $.

Figure 3

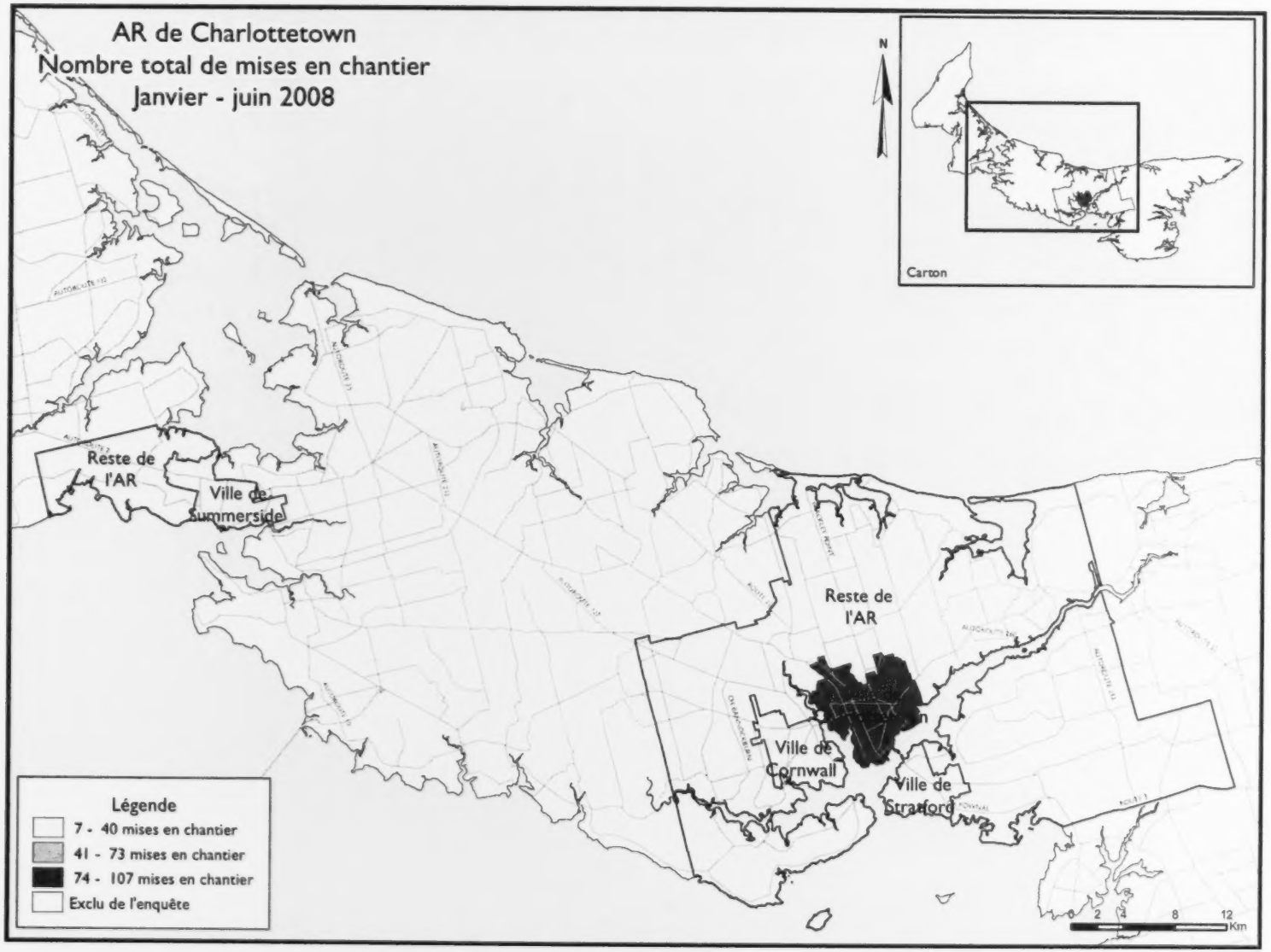
Baisse des ventes S.I.A.® à Charlottetown au premier semestre



Le nombre de nouvelles inscriptions a fait un bond pendant les six premiers mois de 2008, après avoir affiché des baisses durant la majeure partie de 2007. La croissance des inscriptions a été alimentée en partie par les propriétaires désireux de vendre leur habitation pour tirer profit de sa récente appréciation. La forte hausse des inscriptions a diminué le sentiment de l'urgence d'agir ressenti ces dernières années par des acheteurs. En bout de ligne, l'augmentation des nouvelles inscriptions a entraîné un allongement de la durée pendant laquelle les propriétés sont sur le marché de la revente et une réduction du rythme de progression des prix.

Au deuxième trimestre de 2008, les ventes S.I.A.® ont fléchi dans chacun des quatre sous-marchés de la région de Charlottetown. C'est dans les districts 4 et 5 que les ventes ont le moins reculé, soit de 8 et 3 % respectivement. La plus forte baisse en glissement annuel a été observée dans le district 6 (qui comprend les secteurs de Cornwall, North River et Winsloe), où le volume de transactions est passé de 40 à 19. Fait important à souligner, le niveau de ventes enregistré au deuxième trimestre de 2007 est le plus haut jamais affiché pour cette période de l'année. De ce fait, le nombre de transactions conclues durant les mois de avril à juin 2008 se situe à un niveau plus normal. La région de Stratford aussi a accusé un repli des ventes au deuxième trimestre, puisqu'il s'y est effectué 20 transactions de moins qu'à pareille période l'an dernier.

Le prix S.I.A.® moyen a diminué dans trois des quatre districts de la région de Charlottetown au deuxième trimestre. La plus forte augmentation a été enregistrée dans le district 4, c'est-à-dire au centre-ville, où le prix moyen a monté de plus de 26 % et s'est établi à 202 135 $. Pour la période allant de janvier à juin 2008, la croissance des prix a été presque aussi impressionnante que celle observée au deuxième trimestre. Pendant le premier semestre, les logements existants se sont vendus en moyenne 188 753 $ dans le district 4, c'est 20 % plus cher qu'à la même période en 2007. La flambée des prix dans ce district tient en partie à la grande popularité des maisons centenaires.


AR de Charlottetown
Nombre total de mises en chantier
Janvier - juin 2008
N
Carton
Reste de l'AR
Ville de Summerside
Reste de l'AR
Ville de Cornwall
Ville de Stratford
Légende
7 - 40 mises en chantier
41 - 73 mises en chantier
74 - 107 mises en chantier
Exclu de l'enquête
0 2 4 8 12 Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1a : Sommaire de l'activité, AR de Charlottetown
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2008	90	20	12	0	0	0	0	21	143
T2 2007	91	36	0	0	0	12	0	12	151
Variation en %	-1.1	-44.4	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	75.0	-5.3
Cumul 2008	114	22	12	0	0	13	0	21	182
Cumul 2007	111	38	0	0	0	12	0	12	173
Variation en %	2.7	-42.1	s.o.	s.o.	s.o.	8.3	s.o.	75.0	5.2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2008	94	20	12	0	0	13	0	21	160
T2 2007	98	38	0	0	0	36	0	59	231
Variation en %	-4.1	-47.4	s.o.	s.o.	s.o.	-63.9	s.o.	-64.4	-30.7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40
T2 2007	36	6	0	0	0	0	0	18	60
Variation en %	0.0	-33.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-33.3
Cumul 2008	119	12	0	0	0	0	0	11	142
Cumul 2007	91	14	0	0	0	0	0	18	123
Variation en %	30.8	-14.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-38.9	15.4
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18
T2 2007	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Variation en %	-80.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40
T2 2007	32	8	0	0	0	0	0	18	58
Variation en %	12.5	-50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-31.0
Cumul 2008	119	12	0	0	0	6	0	21	158
Cumul 2007	87	16	0	0	0	0	0	24	127
Variation en %	36.8	-25.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-12.5	24.4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1b : Sommaire de l'activité, AR de Summerside
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2008	14	8	0	0	0	0	5	0	27
T2 2007	9	2	7	0	0	0	0	0	18
Variation en %	55.6	**	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	50.0
Cumul 2008	16	8	0	0	0	0	5	0	29
Cumul 2007	11	4	13	0	0	0	0	0	28
Variation en %	45.5	100.0	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	3.6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2008	14	8	0	0	0	0	0	11	33
T2 2007	10	2	22	0	0	0	0	0	34
Variation en %	40.0	**	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-2.9
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2008	4	2	4	0	0	0	5	0	15
T2 2007	4	2	0	0	0	0	0	0	6
Variation en %	0.0	0.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	150.0
Cumul 2008	12	12	12	0	0	0	5	0	41
Cumul 2007	12	2	0	0	0	0	0	0	14
Variation en %	0.0	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	192.9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Charlottetown (Ville)									
T2 2008	38	16	12	0	0	0	0	21	87
T2 2007	25	24	0	0	0	12	0	12	73
Stratford (Ville)									
T2 2008	29	0	0	0	0	0	0	0	29
T2 2007	35	10	0	0	0	0	0	0	45
Cornwall (Ville)									
T2 2008	11	4	0	0	0	0	0	0	15
T2 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Reste de l'AR									
T2 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
T2 2007	23	2	0	0	0	0	0	0	25
Charlottetown (AR)									
T2 2008	90	20	12	0	0	0	0	21	143
T2 2007	91	36	0	0	0	12	0	12	151
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Charlottetown (Ville)									
T2 2008	39	16	12	0	0	13	0	21	101
T2 2007	28	26	0	0	0	36	0	59	149
Stratford (Ville)									
T2 2008	33	0	0	0	0	0	0	0	33
T2 2007	36	10	0	0	0	0	0	0	46
Cornwall (Ville)									
T2 2008	11	4	0	0	0	0	0	0	15
T2 2007	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Reste de l'AR									
T2 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
T2 2007	24	2	0	0	0	0	0	0	26
Charlottetown (AR)									
T2 2008	94	20	12	0	0	13	0	21	160
T2 2007	98	38	0	0	0	36	0	59	231

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Charlottetown (Ville)									
T2 2008	6	2	0	0	0	0	0	0	8
T2 2007	14	4	0	0	0	0	0	0	18
Stratford (Ville)									
T2 2008	16	2	0	0	0	0	0	0	18
T2 2007	8	0	0	0	0	0	0	18	26
Cornwall (Ville)									
T2 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
T2 2007	8	2	0	0	0	0	0	0	10
Reste de l'AR									
T2 2008	10	0	0	0	0	0	0	0	10
T2 2007	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Charlottetown (AR)									
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40
T2 2007	36	6	0	0	0	0	0	18	60
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18
T2 2007	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Stratford (Ville)									
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2007	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Cornwall (Ville)									
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2007	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Reste de l'AR									
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charlottetown (AR)									
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18
T2 2007	5	0	0	0	0	0	0	0	5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T2 2008	6	2	0	0	0	0	0	0	8
T2 2007	14	6	0	0	0	0	0	0	20
Stratford (Ville)									
T2 2008	16	2	0	0	0	0	0	0	18
T2 2007	7	0	0	0	0	0	0	18	25
Cornwall (Ville)									
T2 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
T2 2007	5	2	0	0	0	0	0	0	7
Reste de l'AR									
T2 2008	10	0	0	0	0	0	0	0	10
T2 2007	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Charlottetown (AR)									
T2 2008	36	4	0	0	0	0	0	0	40
T2 2007	32	8	0	0	0	0	0	18	58

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, AR de Charlottetown 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2007	295	64	0	0	0	12	0	23	394
Variation en %	6.9	45.5	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	-100.0	-80.7	-15.6
2006	276	44	0	0	0	24	4	119	467
Variation en %	-8.3	-50.6	-100.0	s.o.	-100.0	s.o.	-75.0	**	4.2
2005	301	89	6	0	3	0	16	33	448
Variation en %	-9.1	64.8	-71.4	s.o.	s.o.	s.o.	-65.2	-13.2	-8.6
2004	331	54	21	0	0	0	46	38	490
Variation en %	6.8	-3.6	**	s.o.	s.o.	s.o.	35.3	-50.6	1.4
2003	310	56	6	0	0	0	34	77	483
Variation en %	11.9	115.4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-59.0	4.1	4.8
2002	277	26	0	0	0	0	83	74	461
Variation en %	16.9	8.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	57.3
2001	237	24	0	0	0	0	16	16	293
Variation en %	-9.9	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-46.7	-11.1	-7.9
2000	263	6	0	0	0	0	30	18	318
Variation en %	15.9	50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-3.2	-69.0	-0.9
1999	227	4	0	0	0	0	31	58	321
Variation en %	47.4	-20.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	-25.6	30.0
1998	154	5	0	0	0	0	10	78	247

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Deuxième trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	38	25	16	24	12	0	21	24	87	73	19.2
Stratford (Ville)	29	35	0	10	0	0	0	0	29	45	-35.6
Cornwall (Ville)	11	8	4	0	0	0	0	0	15	8	87.5
Reste de l'AR	12	23	0	2	0	0	0	0	12	25	-52.0
Charlottetown (AR)	90	91	20	36	12	0	21	24	143	151	-5.3

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	45	36	16	26	12	0	34	24	107	86	24.4
Stratford (Ville)	36	39	2	10	0	0	0	0	38	49	-22.4
Cornwall (Ville)	14	10	4	0	0	0	0	0	18	10	80.0
Reste de l'AR	19	26	0	2	0	0	0	0	19	28	-32.1
Charlottetown (AR)	114	111	22	38	12	0	34	24	182	173	5.2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Deuxième trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	6	14	2	4	0	0	0	0	8	18	-55.6
Stratford (Ville)	16	8	2	0	0	0	0	18	18	26	-30.8
Cornwall (Ville)	4	8	0	2	0	0	0	0	4	10	-60.0
Reste de l'AR	10	6	0	0	0	0	0	0	10	6	66.7
Charlottetown (AR)	36	36	4	6	0	0	0	18	40	60	-33.3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	27	33	8	8	0	0	11	0	46	41	12.2
Stratford (Ville)	39	16	2	0	0	0	0	18	41	34	20.6
Cornwall (Ville)	12	16	2	2	0	0	0	0	14	18	-22.2
Reste de l'AR	41	26	0	4	0	0	0	0	41	30	36.7
Charlottetown (AR)	119	91	12	14	0	0	11	18	142	123	15.4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Charlottetown (Ville)													
T2 2008	0	0.0	2	33.3	2	33.3	1	16.7	1	16.7	6	--	--
T2 2007	0	0.0	0	0.0	9	64.3	2	14.3	3	21.4	14	175,000	202,143
Cumul 2008	0	0.0	7	25.9	9	33.3	4	14.8	7	25.9	27	185,000	204,444
Cumul 2007	0	0.0	4	12.5	19	59.4	3	9.4	6	18.8	32	180,000	196,875
Stratford (Ville)													
T2 2008	0	0.0	0	0.0	7	43.8	5	31.3	4	25.0	16	205,000	220,000
T2 2007	0	0.0	0	0.0	3	42.9	4	57.1	0	0.0	7	--	--
Cumul 2008	0	0.0	1	2.6	13	33.3	13	33.3	12	30.8	39	210,000	223,590
Cumul 2007	0	0.0	3	18.8	6	37.5	5	31.3	2	12.5	16	190,000	192,188
Cornwall (Ville)													
T2 2008	0	0.0	0	0.0	3	75.0	0	0.0	1	25.0	4	--	--
T2 2007	0	0.0	0	0.0	3	60.0	1	20.0	1	20.0	5	--	--
Cumul 2008	0	0.0	2	16.7	3	25.0	4	33.3	3	25.0	12	215,000	217,500
Cumul 2007	0	0.0	1	7.7	8	61.5	3	23.1	1	7.7	13	180,000	187,692
Reste de l'AR													
T2 2008	1	10.0	1	10.0	4	40.0	2	20.0	2	20.0	10	192,500	199,500
T2 2007	0	0.0	1	16.7	4	66.7	0	0.0	1	16.7	6	--	--
Cumul 2008	1	2.4	8	19.5	18	43.9	9	22.0	5	12.2	41	180,000	187,742
Cumul 2007	1	3.8	8	30.8	9	34.6	5	19.2	3	11.5	26	175,000	178,731
Charlottetown (AR)													
T2 2008	1	2.8	3	8.3	16	44.4	8	22.2	8	22.2	36	195,000	205,000
T2 2007	0	0.0	1	3.1	19	59.4	7	21.9	5	15.6	32	182,500	198,438
Cumul 2008	1	0.8	18	15.1	43	36.1	30	25.2	27	22.7	119	195,000	206,281
Cumul 2007	1	1.1	16	18.4	42	48.3	16	18.4	12	13.8	87	180,000	189,218

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Deuxième trimestre 2008			Deuxième trimestre 2007			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	128	175,042	345	174	172,590	286	-26.4%	1.4%	20.6%
District 4	49	202,135	140	53	160,673	112	-7.5%	25.8%	25.0%
District 5	28	141,488	73	29	142,581	51	-3.4%	-0.8%	43.1%
District 6	19	149,516	49	40	166,210	46	-52.5%	-10.0%	6.5%
District 7	32	178,072	83	52	206,380	77	-38.5%	-13.7%	7.8%
Summerside (AR)	43	118,150	144	65	127,940	95	-33.8%	-7.7%	51.6%
Tous les sous-marchés	171	160,736	358	239	160,447	358	-28.5%	0.2%	0.0%

Sous-marché	Cumul 2008			Cumul 2007			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	259	174,591	561	278	167,403	451	-6.8%	4.3%	24.4%
District 4	112	188,753	225	91	157,826	160	23.1%	19.6%	40.6%
District 5	54	142,526	120	56	142,182	86	-3.6%	0.2%	39.5%
District 6	33	133,108	81	53	160,823	74	-37.7%	-17.2%	9.5%
District 7	60	199,830	135	78	201,154	131	-23.1%	-0.7%	3.1%
Summerside (AR)	86	120,341	217	94	127,629	207	-8.5%	-5.7%	4.8%
Tous les sous-marchés	345	161,068	778	372	157,352	658	-7.3%	2.4%	18.2%

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty
**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks
**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe
**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

Source : Prince Edward Island Real Estate Association

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, AR de Charlottetown, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail, Île-du-Prince-Édouard			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($) (Î.-P.-É.)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	117.8	111.0	70.2	10.5	69.5	597
	Février	679	6.50	6.65	117.8	111.5	69.9	10.3	69.1	595
	Mars	669	6.40	6.49	117.7	112.8	69.9	10.4	69.1	595
	Avril	678	6.60	6.64	117.1	113.1	70.0	9.7	68.6	596
	Mai	709	6.85	7.14	117.8	113.6	69.0	10.2	68.0	596
	Juin	715	7.05	7.24	117.8	113.5	69.1	10.5	68.1	599
	Juillet	715	7.05	7.24	117.8	113.4	68.8	10.5	67.7	591
	Août	715	7.05	7.24	117.8	113.3	69.0	10.4	67.8	584
	Septembre	712	7.05	7.19	118.1	113.7	69.2	10.6	68.2	581
	Octobre	728	7.25	7.44	118.1	113.8	70.1	8.8	67.6	590
	Novembre	725	7.20	7.39	119.1	114.0	68.2	11.4	67.7	600
	Décembre	734	7.35	7.54	119.1	114.3	69.2	10.7	68.1	610
2008	Janvier	725	7.35	7.39	120.6	113.8	70	10.6	68.9	613
	Février	718	7.25	7.29	120.6	114.2	70.6	10.0	68.7	614
	Mars	712	7.15	7.19	119.3	115.3	71.0	10.4	69.5	613
	Avril	700	6.95	6.99	119.4	116.2	70.4	11.2	69.6	621
	Mai	679	6.15	6.65	119.4	118.3	71.0	9.6	68.8	629
	Juin	710	6.95	7.15		118.8	70.9	10.1	69.0	637
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géograhiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64197_2008_Q03